

All'Assemblea

DOCUMENTO DI PROPOSTA DEL DIRETTORE

N. 13 del 19-09-2022

Oggetto:	Acquisto di un immobile sito a Pesaro, viale XI Febbraio n. 11 da destinare a sede operativa dell'Ente.
----------	--

IL DIRETTORE

PRELIMINARMENTE si prende atto di quanto contenuto nell'Istruttoria n. 09 del 19.09.2022 redatta dalla PO Ufficio Unico Idrico e Rifiuti – Settore Rifiuti (documentazione agli atti del procedimento) di cui si condividono contenuti e valutazioni, che di seguito si riporta;

PREMESSO CHE:

- l'Assemblea territoriale d'Ambito (ATA) Rifiuti dell'Ambito territoriale ottimale n. 1 – Pesaro e Urbino si è formalmente costituita in data 24 ottobre 2013, ai sensi della L.R. Marche n. 24/2009, artt. 7 e 8;
- l'ATA è dotata di personalità giuridica di diritto pubblico e di autonomia gestionale, amministrativa e di bilancio, ex art. 7 c.1 della L.R. 24/2009 e ss.mm.ii.;

VISTO l'art. 14 della Convenzione istitutiva dell'ATA in cui si precisa che, fatto salvo quanto previsto dalla Convenzione stessa, all'ATA si applicano le disposizioni di cui al d.lgs. n. 267/2000 (TUEL), in quanto compatibili;

RICHIAMATO il decreto del Presidente ATA n. 9 del 01.04.2021 con il quale è stato conferito al sottoscritto, a far data dal 01.04.2021, per un periodo di anni tre, l'incarico di Direttore con qualifica dirigenziale a tempo pieno e determinato dell'ATA 1 di Pesaro e Urbino;

RICHIAMATA la convenzione per la costituzione di un ufficio unico tra ATA1-Pesaro e Urbino che svolge funzioni di organizzazione del servizio di gestione integrata dei rifiuti e AATO n.1 Marche Nord-Pesaro e Urbino che svolge funzioni di organizzazione del servizio idrico integrato, per lo svolgimento di funzioni dirigenziali e di coordinamento dei due servizi sottoscritta in data 01.04.2021;

PREMESSO CHE:

- nel Documento Unico di Programmazione 2023-2025, approvato con deliberazione dell'Assemblea n. 12 del 29.07.2022, è stata evidenziata l'esigenza di dotare l'Ente quanto prima di una propria sede operativa in quanto, per effetto del completamento della dotazione organica dell'ente con l'imminente entrata in servizio dell'Istruttore direttivo area affari generali e giuridici e delle nuove assunzioni previste anche nell'ente AATO idrico presso la cui sede ATA attualmente opera, gli spazi fisici sono divenuti insufficienti;
- la ricerca è stata indirizzata prioritariamente verso immobili localizzati nel centro storico di Pesaro dove si trovano le sedi dell'Amministrazione Provinciale e dell'AATO idrico, dando altresì preferenza ad immobili nella disponibilità di altri Enti pubblici, valutando anche la possibilità di acquisirne la proprietà compatibilmente con la dotazione finanziaria dell'Ente;

- ATA con lettera prot. n. 583 del 12.07.2022 ha comunicato al Comune di Pesaro, Servizio Economia e Sviluppo Urbano U.O. Patrimonio, una manifestazione di interesse per il seguente immobile di proprietà dello stesso Comune:
 - immobile ad uso ufficio sito a Pesaro in viale XI Febbraio n. 11 (lotto n. 7 del bando d'asta pubblica n. 1/2022 per l'alienazione di beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Pesaro), della superficie lorda complessiva di 123 mq, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pesaro come segue: *Foglio 67, Mappale n. 1242, Sub. 8, Zona Censuaria 1, Categoria A/10, classe 4, consistenza 6 vani, Rendita Catastale € 1.983,19*;
- in data 28.07.2022 il Comune di Pesaro, Servizio Economia e Sviluppo Urbano U.O. Patrimonio, con lettera acquisita al prot. ATA n. 624 del 29.07.2022, ha comunicato ad ATA che sull'immobile in parola erano state formulate due manifestazioni di interesse, invitando a far pervenire allo scrivente Comune a mezzo pec entro il giorno 08.08.2022 ore 12, la migliore offerta economica precisando che la trattativa privata sarebbe stata svolta senza formalità di rito, con aggiudicazione alla migliore offerta purché superiore alla base d'asta (€ 144.000,00 al netto di imposte ed oneri di trasferimento);
- ATA, con il beneplacito del Presidente, ha formulato un'offerta al Comune di Pesaro, Servizio Economia e Sviluppo Urbano U.O. Patrimonio per l'acquisto dell'immobile in parola (prot. n. 632 del 04.08.2022);
- l'offerta di ATA è stata quantificata in € 165.000,00 al netto di imposte ed oneri di trasferimento, considerando che l'immobile è stato valutato in € 160.000,00 con perizia di stima redatta dal Comune di Pesaro U.O. Valorizzazione Patrimonio in data 31.10.2019 e ritenendo, previa indagine di mercato su immobili della zona aventi caratteristiche simili a quello oggetto di interesse e previa verifica delle quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, che l'importo offerto sia congruo rispetto allo stato di fatto dell'immobile, alla sua ubicazione e rispetto alle attuali quotazioni di mercato;
- l'offerta di ATA è stata altresì condizionata all'approvazione dell'acquisto da parte dell'Assemblea, indicando come termine di conclusione delle procedure amministrative interne e di perfezionamento dell'offerta il 30.09.2022;

DATO ATTO CHE il Comune di Pesaro, Servizio Economia e Sviluppo Urbano U.O. Patrimonio, in data 08.09.2022 (lettera acquisita al prot. n. 665 del 09.09.2022) ha comunicato ad ATA l'aggiudicazione dell'immobile sito in Pesaro, viale XI Febbraio n. 11 al prezzo offerto di € 165.000,00 al netto di imposte ed oneri di trasferimento (*allegato 1*);

CONSIDERATO CHE l'immobile in parola, fatti salvi alcuni piccoli interventi interni di adeguamento, si trova in buono stato di conservazione e risulta ben corrispondente alle necessità dell'Ente sia per caratteristiche tecniche – dimensioni e funzionalità – che per localizzazione, trovandosi nelle immediate vicinanze della sede AAto e della sede dell'Amministrazione Provinciale; considerata altresì l'urgenza di dotarsi di nuovi uffici per consentire a tutto il personale dell'ATA e dell'AAto di disporre di postazioni di lavoro adeguate e funzionali così da garantire il regolare espletamento della prestazione lavorativa;

VALUTATA l'opportunità di procedere all'acquisto rispetto a forme alternative di detenzione immobiliare, quali la locazione, data la disponibilità di risorse finanziarie che permettono di non ricorrere ad un finanziamento oneroso e data anche l'oggettiva convenienza economica di un acquisto rispetto ad una locazione soprattutto nella situazione attuale caratterizzata da una favorevole congiuntura di mercato;

DATO ATTO CHE la verifica di congruità del valore di acquisto di un bene immobile a cura dell'Agenzia del Demanio, per effetto dell'art. 57 comma 2 lett. f) del d.l. 124/2019, convertito con modifiche e integrazioni dalla L. 157/2019, è cessata a decorrere dall'anno 2020 nei confronti delle regioni, delle Province autonome di Trento e di Bolzano, degli enti locali e dei

loro organismi ed enti strumentali, come definiti dall'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, l'art. 12, comma 1-ter del d.l. n. 98/2011;

ATTESO CHE la Suprema Corte di Cassazione ha precisato che il contratto di compravendita di bene immobile, che necessita di forma scritta anche nei casi in cui interviene la P.A. quale parte, deve essere redatto per atto di notaio o in forma pubblico-amministrativa e ciò perché solo attraverso la puntuale e precisa descrizione e consistenza del bene, può essere validamente espresso il consenso alla vendita. Pertanto gli atti del procedimento antecedenti la stipula dell'atto non possono essere sostitutivi del rogito ed avere effetti traslativi della proprietà (Cass. Civ., Sez. III, 22 giugno 2009, n.14545);

VISTA la documentazione fornita dal Comune di Pesaro a corredo dell'immobile (allegato 2);

PRECISATO CHE l'art. 42, comma 2, lett. l) del d.lgs. n. 267/2000 (TUEL) prevede che l'organo consiliare (nel caso di ATA l'Assemblea) ha competenza, tra l'altro, in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del Consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nell'ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della Giunta, del Segretario o di altri Funzionari;

RILEVATO CHE per sostenere la spesa relativa all'acquisto dell'immobile in parola l'Ente utilizzerà una parte della quota libera dell'avanzo di amministrazione come risultante dal rendiconto della gestione dell'esercizio 2021, attingendo, come poc'anzi anticipato, a risorse finanziarie disponibili, e che detto utilizzo presuppone una variazione al bilancio di previsione 2022-2024 che sarà oggetto di ulteriore deliberazione dell'Assemblea nella stessa seduta del presente atto, al punto immediatamente successivo dell'o.d.g.;

VISTI i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi sulla presente proposta di deliberazione come previsto dall'art. 49, 1° comma del d.lgs. 267/2000;

Vista la deliberazione dell'Assemblea n. 5 del 29.04.2022, esecutiva ai sensi di legge, di approvazione del rendiconto di gestione dell'esercizio 2021;

Visto il d.lgs. n. 267/2000;

Tutto ciò premesso,

PROPONE

1. di stabilire che la premessa narrativa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e si intende qui richiamata e approvata;
2. di acquistare, al prezzo di € 165.000,00 oltre alle spese per imposte ed oneri di trasferimento, l'immobile sito a Pesaro in viale XI Febbraio n. 11, di proprietà del Comune di Pesaro, come identificato nelle premesse;
3. di dare atto che l'acquisto di cui trattasi sarà finanziato dalla quota libera dell'avanzo di amministrazione come risultante dal rendiconto della gestione dell'esercizio 2021, con utilizzo di risorse finanziarie disponibili, e che detta operazione presuppone l'approvazione da parte dell'Assemblea di una variazione al bilancio di previsione 2022-2024 che sarà oggetto di deliberazione nella stessa seduta del presente atto, al punto immediatamente successivo dell'o.d.g.;
4. di stabilire le seguenti ulteriori clausole:

- a. la consegna dell'immobile a questo Ente avverrà contestualmente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà e dalla stessa data decorreranno gli effetti attivi e passivi inerenti al trasferimento del bene;
 - b. le spese e gli oneri contrattuali inerenti e conseguenti al rogito saranno a carico dell'ATA Rifiuti;
 - c. il Comune di Pesaro garantirà la piena proprietà dell'immobile oggetto di trasferimento, nonché la libertà dello stesso da obblighi conseguenti a diritti od oneri reali, vincoli derivanti da obbligazioni e di qualsiasi altra natura, privilegi o trascrizioni pregiudizievoli e rinuncerà all'ipoteca legale che potesse eventualmente competergli;
5. di autorizzare il Direttore ing. Michele Ranocchi ad intervenire in rappresentanza dell'ATA Rifiuti nella sottoscrizione del contratto di acquisto dell'immobile da effettuarsi mediante rogito notarile, e di autorizzarlo altresì ad inserire nell'atto, fatta salva la sostanza così come risulta nel presente provvedimento, le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti l'atto stesso;
 6. di pubblicare prima della stipula dell'atto il contenuto della presente deliberazione sul sito web dell'ente anche agli effetti della "preventiva notizia" in analogia a quanto previsto dall'art. 12, comma 1-ter, del d.l. n. 98/2011 e ss.mm.;
 7. stante l'urgenza, di dichiarare la delibera di Assemblea immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Tuel di cui al d.lgs. n. 267 del 18 Agosto 2000.

Il Direttore dell'Ufficio Unico Idrico e Rifiuti
Settore Rifiuti
Ing. Michele Ranocchi

Allegati:

- 1) *Comunicazione di aggiudicazione del Comune di Pesaro con relativo allegato;*
- 2) *Documentazione dell'immobile.*

Pareri di regolarità resi ai sensi dell'art. 49 del d.lgs. 267/2000

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del d.lgs. n. 267/2000.

Pesaro, 19.09.2022

PO Ufficio Unico Idrico e Rifiuti
Settore Rifiuti
Ing. Yuri Ricciatti